gemeente Schiedam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Schiedam.

Nr. 165664

29 november 2016

Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016

Het college van burgemeester en wethouders van Schiedam,

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, de Gemeentewet, artikel 4, lid 1, aanhef en onder b en het bepaalde in hoofdstuk 4 en 6 van de Huisvestingswet 2014

Overwegende dat het wenselijk is bij de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 uitvoeringsregels te stellen,

BESLUIT:

Vast te stellen "Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016”:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

1. *Basis Registratie Personen:* de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
2. *beheersverordening:* de beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. *bestemmingsplan:* het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. *bruto- vloeroppervlak :* het bruto-vloeroppervlak bepaald overeenkomstig NEN 2580;
5. *CBS-buurt :* de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening afzonderlijk genummerde buurten;
6. *CBS- wijk :* de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening aangegeven wijken;
7. *het college:* het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam
8. *gebruiksoppervlak :* het gebruiksoppervlakte bepaald overeenkomstig NEN 2580;
9. *kamerverhuur:* het verhuren ten behoeve van kamergewijze bewoning als bedoeld in artikel 1 aanhef en onder e van de Verordening;
10. *omzetten:* het omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Wet;
11. *onttrekken:* het onttrekken als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Wet;
12. *prostitutie:* het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;
13. *samenvoegen:* het omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Wet;
14. *splitsingsvergunning:* de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet;
15. *Verordening:* de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016;
16. *Wabo:* Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
17. *Wet:* de Huisvestingswet 2014;
18. *woningvormen:* het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Wet;

Hoofdstuk 2 De vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen

§ 2.1 De vergunningaanvraag

Artikel 2. De vergunningaanvraag

Het college heeft ingevolge artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3, eerste lid van de Verordening een formulier (bijlage I) vastgesteld waarmee de vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming aangevraagd moet worden.

§ 2.2 Onttrekken

Artikel 3 Weigeringgronden ingevolge artikel 5 van de Verordeningten aanzien van ontrekken

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a van de Wet ten behoeve van onttrekken.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder a van de Verordening geweigerd als het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat met het de aanvraag is gediend.

3. Van het genoemde in lid 2 is sprake als het bruto-vloeroppervlak van 70,0 % of meer van de woningen in de desbetreffende CBS-buurt kleiner of gelijk is aan 110,0 m^2.
4. Bij het bepalen van dat percentage houdt het college ook rekening met de verleende maar nog niet gebruikte onttrekkings-, samenvoegings- en woningvormingsvergunningen.
5. Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 2 tot en met 4.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften bij onttrekken ingevolge artikel 4 van de Verordening

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a van de Wet ten behoeve van onttrekken worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

a. de voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
b. de voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;
c. het voorschrift houdende een verbod om door gebruik van de onroerende zaak of zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, of door het gebruik van een daarbij behorend erf of terrein, ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling te veroorzaken;
d. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden ter voorkoming van overlast en gevaar voor of veroorzaakt door bewoners van de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft of door het gebruik van een bij die onroerende zaak of onroerende zaken behorend terrein of erf;
e. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet gebruikt mag worden of mogen worden in strijd met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;
f. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet in een staat gebracht mag of mogen worden waardoor strijd ontstaat met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening.

Artikel 5 Intrekken van de vergunning voor onttrekken

Een vergunning kan ingevolge artikel 6 van de Verordening worden ingetrokken indien sprake is van ernstige overlast of ernstig gevaar. Van ernstige overlast of ernstig gevaar is in ieder geval sprake indien:

a. de overlast veroorzaakt door het gebruik van het gebouw of gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving normaal gesproken van zijn buren dient te tolereren;
b. als gevolg van gebruik van het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, herhaaldelijk of gedurende langere tijd een situatie bestaat als gevolg waarvan ernstig gevaar aanwezig is voor de veiligheid en gezondheid van personen in of in de nabijheid van het gebouw;
c. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, prostitutie wordt uitgeoefend;
d. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Opiumwet gehandeld wordt; of,
e. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, een misdrijf, strafbaar gesteld in titel XVIII van het Wetboek van Strafrecht worden gepleegd.

§ 2.3 Samenvoegen

Artikel 6 Weigeringgronden ten aanzien van aanvragen ten behoeve van samenvoegen

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder b van de Wet ten behoeve van samenvoegen.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder a van de Verordening geweigerd als het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat met het de aanvraag is gediend. Dit is het geval indien de samengestelde WOZ waarde van de door samenvoeging ontstane woning hoger is dan de in artikel 2, lid 2 en 3, van de Verordening genoemde waarden.
3. Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 2.

Artikel 7 Voorwaarden bij woningvormen

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder b van de Wet ten behoeve van samenvoegen worden de volgende voorwaarden verbonden:

a. De voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden.

b. De voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;

§ 2.4 Omzetten (kamerverhuur)

Artikel 8: Weigeringgrondeningevolge artikel 5 van de Verordeningten aanzien van kamerverhuur

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien:
   a. het gebouw een flat- of portiekwoning is;
   b. verlening van de aangevraagde vergunning zou resulteren in het mogelijk maken van woonruimte met een gebruiksoppervlakte per persoon van minder dan 18 vierkante meter; of,
   c. het uiterlijk, daaronder begrepen de staat van onderhoud, van het gebouw afbreuk doet aan het uiterlijk aanzien der gemeente.

3. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder d van de Verordening geweigerd als het verlenen ervan zou leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft. Daarvan is in ieder geval sprake indien:
   a. het gebouw een flat- of portiekwoning is;
   b. verlening van de aangevraagde vergunning zou resulteren in het mogelijk maken van woonruimte met een gebruiksoppervlakte per persoon van minder dan 18 vierkante meter; of
   c. de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte die gelegen is in een CBS-buurt waarvan de indicatorscore Overbewoning slechter is dan het Schiedamse gemiddelde;
   d. de verlening van de vergunning ertoe zou leiden dat het aantal vergunde slaapplaatsen door middel van kamerverhuur meer dan 5% bedraagt van het totaal aantal slaapplaatsen in de straat waar de betreffende woonruimte is gelegen. In de hiervoor te maken berekening wordt voor elke woonruimte niet vallend onder vergunningplichtige kamerverhuur uitgegaan van het totaal aantal personen dat ingeschreven is in de Basis Registratie Personen. Bij straten die in meerdere CBS-buurten zijn gelegen wordt alleen het straatdeel in de betreffende CBS-buurt in de berekening meegenomen waar de vergunning voor is aangevraagd.

4. Het college kan, in afwijking van lid 3 sub c en d, ingevolge artikel 4, derde lid, onder a van de Verordening voor een onroerende zaak waarin niet vergunningplichtige kamerverhuur plaats vindt, dat door daling van de WOZ waarde onder de reikwijdte van de Verordening is komen te vallen, een tijdelijk vergunning verlenen. Deze tijdelijke vergunning kan niet worden verlengd en eindigt van rechtswege op het moment dat de eerstvolgende WOZ beschikking voor deze onroerende zaak onherroepelijk is geworden.

Artikel 9 Voorwaarden en voorschriften bij kamerverhuur

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

a. de voorwaarde dat de vergunning pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
b. de voorwaarde dat de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;
c. het voorschrift houdende een verbod om door gebruik van de onroerende zaak of zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, of door het gebruik van een daarbij behorend erf of terrein, ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling te veroorzaken;
d. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden ter voorkoming van overlast en gevaar voor of veroorzaakt door bewoners van de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft of door het gebruik van een bij die onroerende zaak of onroerende zaken behorend terrein of erf;
e. het voorschrift houdende dat in de onroerende zaak of onroerende zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, aan ten hoogste het in de aanvraag genoemde aantal personen een slaapplaats mag worden geboden;
f. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet gebruikt mag worden of mogen worden in strijd met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;
g. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet in een staat gebracht mag of mogen worden waardoor strijd ontstaat met

het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;

h. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder of een door hem aangesteld persoon voor medewerkers van de gemeente en bewoners van de onroerende zaak of zaken waarop de vergunning betrekking heeft, gedurende 24 uur per dag telefonisch bereikbaar is voor klachten en meldingen over het gebruik of de staat van onderhoud van de onroerende zaak of zaken.

Artikel 10 Intrekken van de vergunning voor kamerverhuur

Een vergunning wordt ingevolge artikel 6 van de Verordening ingetrokken indien sprake is van ernstige overlast of ernstig gevaar. Van ernstige overlast of ernstig gevaar is in ieder geval sprake indien:

a. de overlast veroorzaakt door het gebruik van het gebouw of gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving normaal gesproken van zijn buren dient te tolereren;
b. als gevolg van gebruik van het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, herhaaldelijk of gedurende langere tijd een situatie bestaat als gevolg waarvan ernstig gevaar aanwezig is voor de veiligheid en gezondheid van personen in of in de nabijheid van het gebouw;
c. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, prostitutie wordt uitgeoefend;
d. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Opiumwet gehandeld wordt;
e. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, de gebruiksoppervlakte per persoon minder dan 18 m^2 bedraagt;
f. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, een misdrijf, strafbaar gesteld in titel XVIII van het Wetboek van Strafrecht worden gepleegd.

§ 2.5 Woningvormen

Artikel 11 Weigeringgronden ten aanzien van aanvragen ten behoeve van woningvormen

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvormen.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder a van de Verordening geweigerd als het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat met het de aanvraag is gediend. Dit is het geval indien het brutovloeroppervlak van 70,0 % of meer van de woningen in de desbetreffende CBS-buurt kleiner of gelijk is aan 110,0 m^2. Bij het bepalen van dat percentage houdt het college ook rekening met de verleende maar nog niet gebruikte onttrekkings- en woningvormingsvergunningen.
3. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien het gebouw een flat- of portiekwoning is.
4. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd, indien zij wordt aangevraagd voor het vormen van zelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak van minder dan 50,0 m^2.
5. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien per te vormen zelfstandige woonruimte niet voorzien wordt in een bergruimte, welke voldoet aan de volgende eisen:
   a. zelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak van 50,0 m^2 of meer beschikt over een niet-gemeenschappelijke bergruimte van tenminste 5,0 m^2 bij een breedte van tenminste 1,8 m en een hoogte daarboven van tenminste 2,3 m. Deze bergruimte is rechtstreeks toegankelijk via het aansluitend terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte;
   b. zelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak van kleiner dan 50,0 m^2 kan, in afwijking van het hiervoor onder a bepaalde, beschikken over een gemeenschappelijke bergruimte van tenminste 1,5 m^2 per zelfstandige woonruimte en een hoogte daarboven van tenminste 2,3 m. Deze gemeenschappelijke bergruimte is rechtstreeks toegankelijk via het aansluitend terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
6. Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 2 en lid 5.

Artikel 12 Voorwaarden bij woningvormen
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvormen worden de volgende voorwaarden verbonden:
a. De voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden.
b. De voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;

Hoofdstuk 3 De vergunning voor kadastraal splitsen van woonruimte

Artikel 13 De vergunningaanvraag
Het college heeft ingevolge artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 8 eerste lid van de Verordening het formulier (bijlage II) vastgesteld waarmee de splitsingsvergunning aangevraagd moet worden

Artikel 14 Weigeringsgrondenten aanzien van splitsen van woonruimte
1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
2. Kadastraal splitsen is alleen mogelijk indien de te splitsten appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van een gebouw als woonruimte, indien die gedeelten reeds rechtmatig als zelfstandige woonruimte in gebruik waren. Van zodanig rechtmatig gebruik is in ieder geval sprake wanneer het gebruik als zelfstandige woonruimte niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan, de geldende beheersverordening, Wabo of de Wet.
3. Een aangevraagde vergunning wordt geweigerd als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen splitsen. Daarvan is in ieder geval sprake indien:
   a. redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen 5 jaar na gebruikmaking van de vergunning voor een bedrag dat hoger ligt dat 5% van de voor het desbetreffende gebouw geldende WOZ-waarde (peiljaar: het jaar voorafgaand aan dat waarin de aanvraag ingediend wordt) onderhoud aan de fundering, de overige delen van de hoofdraagconstructie en de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw te verwachten is.
   b. het uiterlijk van het gebouw afbreuk doet aan het aanzien der gemeente, zulks ter beoordeling van het college;

Artikel 15 Voorwaarden bij splitsen van woonruimte
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet worden de volgende voorwaarden verbonden:
a. De voorwaarde dat de vergunning pas gebruikt mag worden als zij onherroepelijk is geworden.
b. De voorwaarde dat van de vergunning ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Verordening binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden ervan gebruikt moet worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16 Inwerkingtreding en intrekking
Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking / specifieke datum die ligt na datum vaststelling.

Artikel 17 Citeertitel
Dit besluit wordt aangehaald als ‘Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016’.

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Schiedam in zijn vergadering van 13-09-2016.

De secretaris,
drs. K. Handstede
De voorzitter,
C.H.J. Lamers

Toelichting bij Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit uitvoeringsbeleid beschrijft hoe het college omgaat met de bevoegdheden die zij op grond van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 (hierna: de Verordening) kunnen uitoefenen. De nadere regels zijn *algemeen verbindende voorschriften (regels).*

Artikel 1
De in deze regeling gehanteerde begrippen hebben dezelfde betekenis als de in de Wet en de in de Verordening gehanteerde gelijkluidende begrippen. De in dit artikel gegeven begripsbepalingen betreffen begrippen die niet gebruikt worden in de Wet of de Verordening.

Hoofdstuk 2 De vergunning voor onttrekken, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen

§ 2.1 De vergunningaanvraag

Artikel 2
Op het formulier is vermeld welke gegevens de aanvrager bij de aanvraag moet indienen.

Een aanvraag is onvolledig als het aanvraagformulier niet wordt gebruikt, niet helemaal wordt ingevuld of als niet alle in te dienen gegevens worden aangeleverd.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden. Wel moet de aanvrager de mogelijkheid krijgen om de aanvraag aan te vullen. Dat gebeurt door de aanvrager schriftelijk (in een brief) een hersteltermijn te bieden: een redelijke termijn waarbinnen de ontbrekende gegevens alsnog ingediend moeten zijn. Daarbij wordt de aanvrager medegedeeld welke gegevens ontbreken en dat de aanvraag buiten behandeling zal worden gesteld als de verzochte gegevens niet binnen de termijn worden aangeleverd. Zie verder artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het buiten behandeling laten van een aanvraag is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en moet ingevolge artikel 4:5, vierde lid van de Awb binnen 4 weken naar het verstrijken van de gegeven herteltermijn gebeuren. De aanvrager kan tegen zo'n besluit bezwaar maken.

§ 2.2 Onttrekken

Artikel 3
Van onttrekken is bijvoorbeeld sprake wanneer de benedenverdieping van een woning veranderd wordt in een winkel.

Bij vergunningaanvragen voor onttrekken wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:
a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; en,
b. de toestand van het gebouw.

Artikel 3 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringgronden inzake vergunningaanvragen voor ontrekken. Het feit dat een weigeringgrond niet in artikel 3 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

De in het vijfde lid omschreven afwijkingssbevoegdheid is bedoeld voor situaties waar de afweging van het algemene belang op stedelijke schaal noopt tot afwijking van de hier gegeven regels.

Artikel 4
Aan een vergunning voor onttrekken worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarde hebben betrekking op het verlenen van de vergunning. In de voorschriften zijn eisen opgenomen waaraan de vergunninghouder zich moet houden bij het gebruik van de vergunning.

Sub b van artikel 4 hangt samen met artikel 4, eerste lid, van de Verordening en artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet.

Artikel 5
Op basis van dit artikel 26 van de Wet kan een vergunning voor onttrekken ingetrokken worden. Intrekken is mogelijk als de vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden en voorschriften houdt. Intrekken van de vergunning is ook mogelijk als er sprake is van overlast of gevaar. In dit artikel wordt gespecifi-

ceerd in welke situaties er sprake is van omstandigheden op basis waarvan de vergunning kan worden ingetrokken.
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a van de Wet ten behoeve van onttrekken kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is met een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift.
Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet en artikel 4, eerste lid, van de Verordening, na het onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

§ 2.3 samenvoegen

Artikel 6
Bij samenvoegen worden twee of meer woningen verbouwd tot één woonruimte, zie artikel 21, aanhef en onder b, van de Wet. Het gaat dan vaak om twee (of meer) woningen die bouwkundig samengevoegd worden tot één woning.

Bij vergunningaanvragen voor samenvoegen wordt naast de belangen van aanvrager gelet op het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Ingevolge artikel 21 onder b van de Wet is er voor samenvoegen geen vergunningplicht indien de eigenaar één van de samen te voegen woningen bewoont.

Artikel 6 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake samenvoegen. Het feit dat een weigeringgrond niet in artikel 6 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

Artikel 7
Aan een vergunning voor samenvoegen worden voorwaarden verbonden. De voorwaarden hebben betrekking op het verlenen van de vergunning.
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder b van de Wet ten behoeve van samenvoegen kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is in strijd met een aan de vergunning verbonden voorwaarde. Het college kan, ingevolge artikel 26 van de Wet, na onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

§2.4 Omzetten (kamerverhuur)

Artikel 8
Bij kamerverhuur wordt een gedeelte van een woning als kamer slaap- en verblijfseenheid in gebruik gegeven aan een kamerbewoner. Dit is bijvoorbeeld een student, iemand die een onzelfstandige woonruimte zoekt of iemand die tijdelijk in verband met werk in de kamer verblijft. Vrijwel altijd is sprake van een huursituatie of een kamer die door een werkgever ter beschikking is gesteld.

Het geheel of gedeeltelijk veranderen van een woning in een kamerverhuurpand is een vorm van omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Wet. Voor kamerverhuur is dan ook een vergunning nodig, zie artikel 2 van de Verordening.

Bij vergunningaanvragen voor kamerverhuur wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:
a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
b. de toestand van het gebouw;
c. de invloed van de voorgenomen kamerverhuur op de woon- en leefomgeving.

Artikel 8 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake vergunningaanvragen voor kamerverhuur.
Het feit dat een weigeringgrond niet in artikel 6 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

Artikel 9
Aan een vergunning voor omzetten (kamerverhuur) worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarde hebben betrekking op het verlenen van de vergunning. In de voorschriften zijn eisen opgenomen waaraan de vergunninghouder zich moet houden bij het gebruik van de vergunning.

De vergunning is persoons- en zaaksgebonden en is niet-overdraagbaar. Een uitzondering is overdracht onder algemene titel, bijvoorbeeld door vererving of fusie van een bedrijf, conform artikel 4 lid 4 van de Verordening.
De vergunning vervalt als het pand door verkoop in andere handen komt. Een vergunninghouder kan de vergunning voor omzetten (kamerverhuur) niet meenemen naar een ander pand.

Artikel 10
Op basis van artikel 26 van de Wet kan een vergunning voor omzetten (kamerverhuur) ingetrokken worden. Intrekken is mogelijk als de vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden en voorschriften houdt. Intrekken van de vergunning is daardoor en ingevolge artikel 6 van de Verordening ook mogelijk als er sprake is van overlast of gevaar. In dit artikel wordt gespecificeerd in welke situaties er sprake is van omstandigheden op basis waarvan de vergunning kan worden ingetrokken.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur kan ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet juncto artikel 6 van de Verordening worden ingetrokken indien in strijd gehandeld is met een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift.

Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet en artikel 4, eerste lid, van de Verordening, na het onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning

§ 2.5 woningvormen

Artikel 11
Bij woningvormen wordt woonruimte verbouwd tot twee of meer woonruimten, zie artikel 21, aanhef en onder d, van de Wet. Het gaat dan vaak om een woning die bouwkundig gedeeld wordt in twee of meer afzonderlijke woningen. Dit wordt ook wel *bouwkundig splitsen* genoemd als tegenhanger ten opzichte van het *juridisch splitsen* geregeld in artikel 22 van de Wet waarbij appartementsrechten gevormd worden.

Bij vergunningaanvragen voor woningvormen wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:
a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; en,
b. de toestand van het gebouw.

Artikel 11 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake woningvormen. Het feit dat een weigeringgrond niet in artikel 11 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

Artikel 12
Aan een vergunning voor woningvorming (bouwkundig splitsten) worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarden hebben betrekking op het verlenen van de vergunning.
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvorming kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is in strijd met een aan de vergunning verbonden voorwaarde. Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet, na onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

Hoofdstuk 3 De vergunning voor splitsen van woonruimte

Artikel 13
Op het formulier is vermeld welke gegevens de aanvrager bij de aanvraag moet indienen.

Een aanvraag is onvolledig als het aanvraagformulier niet wordt gebruikt, niet helemaal wordt ingevuld of als niet alle in te dienen gegevens worden aangeleverd.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden. Wel moet de aanvrager de mogelijkheid krijgen om de aanvraag aan te vullen. Dat gebeurt door de aanvrager schriftelijk (in een brief) een hersteltermijn te bieden: een redelijke termijn waarbinnen de ontbrekende gegevens alsnog ingediend moeten zijn. Daarbij wordt de aanvrager medegedeeld welke gegevens ontbreken en dat de aanvraag buiten behandeling zal worden gesteld als de verzochte gegevens niet binnen de termijn worden aangeleverd. Zie verder artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het buiten behandeling laten van een aanvraag is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en moet ingevolge artikel 4:5, vierde lid van de Awb binnen 4 weken naar het verstrijken van de gegeven herteltermijn gebeuren. De aanvrager kan tegen zo'n besluit bezwaar maken.

Artikel 14
Artikel 10 van de Verordening bevat de gronden waarop de vergunning geweigerd kan worden. Die weigeringgronden worden nader ingevuld in onderhavig artikel 14.
Lid 2 van artikel 14 heeft betrekking op de weigeringsgrond genoemd in artikel 10, eerste lid aanhef en onder a van de Verordening;
Lid 3, sub a van artikel 14 heeft betrekking op de weigeringsgrond genoemd in artikel 10, eerste lid 1 aanhef en onder b van de Verordening;
Lid 3, sub b van artikel 14 heeft betrekking op de weigeringsgrond genoemd in artikel 10, eerste lid, aanhef en onder d van de Verordening.

Teneinde aan lid 3 van artikel 14 te toetsen, levert aanvrager bij de aanvraag een bouwkundig rapport aan. Het rapport is opgesteld door een deskundige, overeenkomstig de meest recente normen van de Nationale Hypotheekgarantie.

Artikel 15
Aan een vergunning voor kadastrale splitsing worden voorwaarden verbonden. De voorwaarden hebben betrekking op het verlenen van de vergunning.
Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet ten behoeve van splitsing kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is in strijd met een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift. Het college kan, ingevolge artikel 26 van de Wet, na onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16
Dit artikel regelt wanneer de nadere regels van kracht zijn geworden.

Artikel 17
Dit artikel stelt de citeertitel van deze regeling vast.

bijlage I: formulier artikel 3, de aanvraag voor onttrekken, samenvoegen, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen

Aanvraag vergunning ontrekken/ samenvoegen/ omzetten/ woningvorming

Wanneer dit formulier invullen?

- Wanneer u, als eigenaar een zelfstandige woonruimte:
  - wilt onttrekken aan de woonbestemming;
  - wilt samenvoegen met andere woonruimte
  - wilt omzetten in een onzelfstandige woonruimte;
  - wilt omvormen in meer woonruimten (woningvorming) zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014.
- Bijvoorbeeld:
  - ○ U gaat een woning geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig gebruiken
  - ○ U gaat woonruimten samenvoegen
  - ○ U gaat in een woning aan kamerverhuur doen.
  - ○ U gaat een woning verbouwen tot 2 of meer woonruimten.

Na het invullen stuurt u dit formulier op naar:
gemeente Schiedam
Klant Contact Centrum
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

Hulp nodig?
De medewerkers van Het Klant Contact Centrum helpen u graag! Bel: 14 010.

Let op!
Bij bouwkundige wijzigingen kan tevens een omgevingsvergunning en/of een vergunning voor kadastrale splitsing verplicht zijn.

Welke bijlagen samen met dit formulier inleveren?

- Zie daarvoor de checklist op de laatste pagina van dit formulier.

Wanneer wordt de aanvraag in behandeling genomen?

- Als dit formulier volledig is ingevuld en is ondertekend.
  Als alle in dit formulier gevraagde gegevens (bijlagen) zijn ingediend.

Aanvrager

(Bedrijfs)naam :____
BSN/ nummer KvK :____
Contactpersoon :____
Straat en huisnummer :____
Postcode en plaats :____
Telefoonnummer :____
E-mailadres :____

Gemachtigde

(Bedrijfs)naam :____
Contactpersoon :____
Straat en huisnummer :____
Postcode en plaats :____
Telefoonnummer :____
E-mailadres :____

Gegevens van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft

Adres(sen) :____
Postcode en plaats :____
Kadastraal bekend :____
Huidige WOZ waarde(n) : _____________________________________(peildatum:____________)

U vraagt de vergunning aan voor:

☐ **onttrekken** van woonruimte aan de woonbestemming zoals als bedoeld in art. 2 lid 1 onder a van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.
Wat is het beoogde gebruik: __________________________________

☐ **samenvoegen** van woonruimten zoals bedoeld in art. 2 lid lid 1 onder b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016. Hoeveel woonruimten gaat u samenvoegen : ___

☐ **omzetting** van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Zoals bedoeld in art.2 lid 1 onder b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.
Aantal verhuurbare wooneenheden: _____. Aantal bewoners / slaapplaatsen (maximaal):____

☐ **woningvorming** door verbouwing van een woning tot 2 of meer woonruimten, zoals bedoeld in art. 2 lid 1onder c van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.
Hoeveel woningen worden gevormd:____. Iedere woning heeft een berging van________m2

Ondertekening

Datum :____________________ Handtekening aanvrager :______________________

Datum :____________________ Handtekening gemachtigde :______________________

Checklist bijlagen
Voeg in ieder geval de volgende bijlagen / gegevens bij deze aanvraag *, **:

1. Een kopie van het **eigendomsbewijs** van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. **Plattegronden** van elke verdieping van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, van de situatie **voor en na** de onttrekking/samenvoeging/omzetting/woningvorming: op deze plattegronden is aangegeven voor welke delen van het gebouw onttrekking/ samenvoeging/ omzetting/woningvorming plaats vindt. De schaal van de plattegrond mag niet groter zijn dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200.
   Let op!! Bij omzetting (kamerverhuur) de afzonderlijke wooneenheden op plattegrondtekening aangegeven.
3. Een kopie van de **melding brandveilig gebruik** als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012, indien zo'n melding noodzakelijk is.

* Mogelijk dient u desgevraagd aanvullende gegevens aan te leveren indien dit voor beoordeling van uw aanvraag van belang is.

**Wij wijzen u erop dat een Bibob onderzoek onderdeel kan uitmaken van de behandeling van uw aanvraag. (Bibob = Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur).

bijlage II: formulier artikel 13, de aanvraag voor kadastraal splitsen van woonruimte

Aanvraag vergunning kadastrale splitsing

Wanneer dit formulier invullen?

- Als u een vergunning wilt aanvragen voor kadastrale splitsing van een gebouw in appartementsrechten zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

Welke bijlagen samen met dit formulier inleveren?

- Zie daarvoor de checklist onderaan de laatste pagina van dit formulier.

Wanneer wordt de aanvraag in behandeling genomen?

- Als dit formulier volledig is ingevuld en is ondertekend.
- Als alle in dit formulier gevraagde gegevens (bijlagen) zijn ingediend.

Na het invullen stuurt u dit formulier op naar: gemeente Schiedam
Klant Contact Centrum
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

Hulp nodig?
De medewerkers van Het Klant Contact Centrum helpen u graag! Bel: 14 010.

Let op!
Bij bouwkundige wijzigingen kan tevens een omgevingsvergunning en/of een vergunning voor woningvorming verplicht zijn.

Aanvrager
(Bedrijfs)naam :____
BSN/ nummer KvK :____
Contactpersoon :____
Straat en huisnummer :____
Postcode en plaats :____
Telefoonnummer :____
E-mailadres :____

Gemachtigde
(Bedrijfs)naam :____
Contactpersoon :____
Straat en huisnummer :____
Postcode en plaats :____
Telefoonnummer :____
E-mailadres :____

Gegevens van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft
Adres(sen) :____
Postcode en plaats :____
Kadastraal bekend :____
Huidige bestemming / gebruik :_______________________________________
Bestemming / gebruik na splitsing :_______________________________________
Huidige WOZ waarde(n) : _______________________________(peildatum:__________)

Notariaat
Naam (bedrijf) :____
Contactpersoon :____
Straat en huisnummer :____
Postcode en plaats :____
Telefoonnummer, fax :____
E-mailadres :____

Ondertekening
Datum :_________________ Handtekening aanvrager :___________________
Datum :_________________ Handtekening gemachtigde :___________________

Checklist bijlagen
Voeg in ieder geval de volgende bijlagen / gegevens bij deze aanvraag *, **:

1. Een kopie van het **eigendomsbewijs** van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Het **splitsingsplan** als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Een **plattegrondtekening** (splitsingstekening) van elke verdieping van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de plattegrond zijn de door splitsing te realiseren eenheden aangegeven. De schaal van de plattegrondtekening mag niet groter zijn dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200.
4. Een opgave van het **gebruiksoppervlak** van de met splitsing te realiseren eenheden in m2.
5. Een **bouwkundig rapport** over de actuele bouwkundige staat van het gebouw. Dit rapport dient te voldoen aan de meest recente normen van de Nationale Hypotheekgarantie. (Model Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie). Het rapport is opgesteld door een ter zake deskundig bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

* Mogelijk dient u desgevraagd aanvullende gegevens aan te leveren indien dit voor beoordeling van uw aanvraag van belang is.

**Wij wijzen u erop dat een Bibob onderzoek onderdeel kan uitmaken van de behandeling van uw aanvraag. (Bibob = Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur).